

广西科技大学 2022 年硕士研究生招生考试

初试专业课样题

考试科目代码：436

考试科目名称：资产评估专业基础

考试时间：180 分钟

(本试题共 6 页)

注意：

1. 所有试题的答案均写在专用的答题纸上，写在试卷上一律无效。
2. 考试结束后试卷与答题纸一并交回。

货币时间价值系数

n	1	2	3	4	5	6	7	8
(P/F, 10%, n)	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665
(P/A, 10%, n)	0.9091	1.7355	2.4869	3.1699	3.7908	4.3553	4.8684	5.3349
n	8	9	10	15	20	25	30	35
(P/F, 10%, n)	0.4665	0.4241	0.3855	0.2394	0.1486	0.0923	0.0573	0.0356
(P/A, 10%, n)	5.3349	5.7590	6.1446	7.6061	8.5136	9.0770	9.4269	9.6442

一、单项选择题（本大题共 15 小题，每小题只有一个符合题意的正确答案；每小题 3 分，共 45 分；多选、错选和不选均不得分。）

1. 价值是人们对商品效用的主观评价，只有人们在主观上认为有用的商品，才有价值。这个说法体现的理论是（ ）。
A. 劳动价值论 B. 效用价值理论
C. 均衡价格理论 D. 相关资产评估准则
2. 《中华人民共和国资产评估法》是从（ ）这天起施行。
A. 2016 年 7 月 2 日 B. 2016 年 12 月 1 日
C. 2016 年 1 月 1 日 D. 2017 年 1 月 1 日
3. 下列各项中，不属于资产评估机构及其资产评估专业人员在开展资产评估业务中应当遵循的原则的是（ ）。
A. 独立 B. 客观 C. 高效 D. 公正
4. 完全竞争市场对厂商产品的需求曲线是一条（ ）。
A. 垂直线 B. 从左到右上升的斜线 C. 从左到右下降的斜线 D. 水平线

5. 以下人员中属于资产评估法中规定的评估师的是（ ）。
- A. 甲虽未参加评估师资格考试，但在评估机构从业三十余年，具有丰富的评估经验
 - B. 乙是某大学教授，常年教授资产评估相关课程，理论基础扎实
 - C. 丙在五年前通过了评估师资格考试，取得了评估师资格
 - D. 丁是大二学生，全科通过了评估师资格考试
6. 影响因素具有客观性，不会受到个别市场参与者个人因素的影响的价值类型是（ ）。
- A. 投资价值
 - B. 在用价值
 - C. 清算价值
 - D. 市场价值
7. 资产评估得以进行的一个最基本的前提假设是（ ）。
- A. 交易假设
 - B. 公开市场假设
 - C. 特别假设
 - D. 市场有效假设
8. 非货币资产出资行为的评估目的是（ ）。
- A. 为确定可出资资产的价值提供参考
 - B. 为确定股东出资金额和股权比例提供参考
 - C. 为上市公司确定资产购买价格和股票发行方案提供参考
 - D. 为确定债权转股金额和股份数额提供价值参考
9. 下列各项资产评估假设中，多用于房地产评估的是（ ）。
- A. 强制清算假设
 - B. 最佳使用假设
 - C. 有序清算假设
 - D. 移地使用假设
10. 下列不属于资产评估委托合同内容的是（ ）。
- A. 评估服务费总额或支付标准
 - B. 评估对象和评估范围
 - C. 综合评价表
 - D. 签字或盖章的时间
11. 某被估企业的年净利润为 150 万元，评估基准日资本市场上同类企业平均市盈率为 10 倍，则该企业的评估价值为（ ）万元。
- A. 15
 - B. 150
 - C. 1200
 - D. 1500
12. 下列各项中，（ ）是影响价值选择类型的根本。
- A. 资产自身的功能
 - B. 评估目的
 - C. 市场条件
 - D. 使用方式
13. 成本法的基本思路是（ ）。
- A. 将资产的成本进行折现
 - B. 重建或重置被评估资产
 - C. 将资产的未来收益进行折现
 - D. 按市价价格确定重置成本

14. 某公司打算投资一个新项目，投入的权益资本为 60%，长期债务资本为 40%。假定权益资本是 12%，长期债务资本成本（税后）为 6%。则该项目的折现率为（ ）。

- A. 9% B. 12% C. 9.6% D. 6%

15. 下列关于评估结论的说法中，错误的是（ ）。

- A. 资产评估报告仅以文字形式表述评估结论
B. 资产评估报告应当明确评估结论的使用有效期
C. 评估结论通常是确定的数值
D. 经与委托人沟通，评估结论可以是区间值或者其他形式的专业意见

二、判断题（本大题共 15 小题，根据题意判断正误，正确的打“√”，错误的打“×”；每小题 1 分，共 15 分；错答或不答不得分。）

1. 实体性贬值与成新率是同一事物的两面，如果实体性贬值用相对数来表示，它的余数就是成新率。（ ）
2. 在我国，土地价格一般指的是土地使用权转让费的价格。（ ）
3. 在评估操作实务中，评定房屋建筑物成新率最常用的方法是年限法和打分法。（ ）
4. 运用市场比较法评估地产时，在选择参照物时应注意在交易类型、用地性质和供需圈等方面与评估对象保持一致。（ ）
5. 由于生产工艺改进引起建筑物设备陈旧或者由于自然灾害引起的建筑物功能减弱属于建筑物的有形损耗。（ ）
6. 流动性资产由于其周转速度快、变现能力强、形态多样化等原因，所以一般不考虑其功能性贬值。（ ）
7. 对于商业企业的库存商品一般以可变现净值作为评估值。（ ）
8. 对外币存款折算为人民币时，一般应按评估基准日当日外汇牌价折算。（ ）
9. 若无形资产形成时间较短，并且存在另一种类似无形资产可以替代，则成本法较为适用。（ ）
10. 在市场利率大于票面利率时，债券的发行价格大于其面值。（ ）
11. 资源性资产具有资源性资产的个别属性，同时又具有普遍意义的资产属性。（ ）
12. 林木资源资产评估方法要根据不同的林种条件，选择不同的评估方法。（ ）

13. 评估中如果选用企业利润系列指标作为收益额，则折现率应选择相应的资产收益率；
如果以现金净流量系列指标作为收益额，则应以投资回收率作为折现率。（ ）
14. 具有较高科技含量的成长型公司，由于其产品处于成长期，今后会进入成熟期，因此其收益会稳步增长，适用收益法评估其企业价值。（ ）
15. 资产评估只是对评估时点资产价值的估算，不能作为法庭裁决时确认财产价格的证明材料。（ ）

三、计算题（本大题共 3 题，共 45 分）

1.（本小题 12 分）被评估机组为 5 年前购置，账面价值 20 万元人民币，评估时该类型机组已不再生产了，已经被新型机组所取代。经调查和咨询了解到，在评估时点，其他企业购置新型机组的取得价格为 30 万元人民币，专家认定被评估机组与新型机组的功能比为 0.8，被评估机组尚可使用 8 年，预计每年超额运营成本为 1 万元。假定其他费用可以忽略不计。

要求：根据所给条件，

- （1）估测该机组的现时全新价格；
- （2）估算该机组的成新率；
- （3）估算该机组的评估值。

2.（本小题15分）某上市公司欲收购一家企业，需对该企业的整体价值进行评估。已知该企业在今后保持持续经营，预计前5年的税前净收益分别为40万元，45万元，50万元，53万元和55万元；从第六年开始，企业进入稳定期，预计每年的税前净收益保持在55万元。折现率与资本化率均为10%，企业所得税税率为25%，试计算该企业的评估值是多少？

3.（本小题 18 分）待估地块为一商业用途的空地，面积为 600 平方米，要求评估其 2019 年 5 月的市场价值。评估人员通过搜集有关数据资料，选出 3 个交易实例作为比较参照物，交易实例有关情况见下表（表 1），并已知以下条件：

- （1）交易情况正常；
- （2）2018 年以来，土地价格每月上涨 1%。

- (3) 交易实例 A 与待估对象处于同一地区, B、C 的区域因素修正系数情况可参照下表 (表 2) 进行判断:
- (4) 待估地块面积因素对价格的影响较各交易实例高 3%。
- (5) 折现率为 10%。

表 1:

项目		A	B	C	待估对象
坐落		略	略	略	略
所处地区		繁华区	非繁华区	非繁华区	非繁华区
用地性质		商业	商业	商业	商业
土地类型		空地	空地	空地	空地
价格	总价	25.2 万元	49 万元	43.5 万元	
	单价	1500 元/m ²	1400 元/m ²	1450 元/m ²	
交易日期		2018.10	2018.12	2019.1	2019.5
面积		168m ²	350m ²	300m ²	600m ²
形状		长方形	长方形	长方形	长方形
地势		平坦	平坦	平坦	平坦
地质		普通	普通	普通	普通
基础设施		完备	较好	较好	较好
交通通讯状况		很好	很好	很好	很好
剩余使用年限		35 年	30 年	35 年	30 年

表 2:

项目	B	分值	C	分值
自然条件	相同	10	相同	10
社会环境	相同	10	相同	10
街道条件	稍差	8	相同	10
繁华程度	稍差	7	稍差	7
交通便捷程度	稍差	8	稍差	8
规划限制	相同	10	相同	10
交通管制	相同	10	相同	10
离公交车站	稍远	7	相同	10
交通流量	稍少	8	稍少	8
周围环境	较差	8	相同	10

注：比较标准以待估地块的各区域因素标准，即待估地块的区域因素分值为 100。

四、论述题（本大题共 3 小题，每题各 15 分，共 45 分）

1. 如何理解资产评估的工作原则，包含的内容有哪些？
2. 试说明房地产商品价格的构成要素和影响因素。
3. 试阐述我国现阶段资产评估准则体系框架。对建设和完善我国资产评估准则体系，你有什么建议？